

Lokalplan nr. 1053-2



Område til kontorbyggeri mm. nord
for biblioteket i Holstebro

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 23. marts til den 18. maj 2011.

Hvis du har indsigelser eller forslag til ændringer, skal du sende dem til:

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø, Planafdelingen
Kirkestræde 11
7500 Holstebro
eller via email til:
planafdelingen@holstebro.dk

inden den 19. maj 2011

Efter udløbet af denne frist vil Byrådet tage stilling til lokalplanforslaget.

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Anette Ladefoged, Planafdelingen tlf. 9611 7645.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et område nord for biblioteket i Holstebro.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her anføres også nogle af de særskilte tilladelser, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri, den anvendelse osv., som lokalplanen regulerer.
- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser - regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Miljøvurdering
- Lokalplanens gennemførelse
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1053-2

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Område
- § 3. Anvendelse
- § 4. Bebyggelsens omfang og placering
- § 5. Bebyggelsens udseende og skiltning
- § 6. Ubebyggede arealer
- § 7. Terrænregulering
- § 8. Veje og stier
- § 9. Parkering
- § 10. Ophævelse af gældende planer
- § 11. Betingelser for ibrugtagning
- § 12. Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort & Matrikelstyrelsen
 Ortofoto Danmark® 2008, copyright Blom
 Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune



Lokalplanområdets beliggenhed
nord for biblioteket i Holstebro

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter en karré nord for biblioteket i Holstebro. Karréen afgrænses af Biblioteket, Sct. Jørgens Bakke, Sct. Jørgens Gade og Bisgårdgade.

Baggrund

Nærværende lokalplanforslag har i en tidligere udgave været udsendt i offentlig høring. Der er imidlertid opstået et behov for at foretage en række ændringer. Ændringerne bevirker, at planen igen skal ud i høring - nu som forslag til lokalplan nr. 1053-2.

Formål

Holstebro Kommune ønsker at samle nogle arbejdspladser, der bør til leje forskellige steder i byen. Derfor er der behov for plads til flere kontorarbejdspladser i tilknytning til Rådhuset, hvilket kan løses ved at opføre et kontorhus nord for biblioteket. Der er et aktuelt behov for et bruttoetageareal på ca. 3.000 m², der vil give mulighed for indretning af ca. 150 arbejdspladser.

Lokalplanen omfatter området mellem Biblioteket, Bisgårdgade, Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke. For at skabe sammenhæng mellem det kommende kontorbyggeri og området mod nord, fastlægger lokalplanen bestemmelser for en eventuel fremtidig omdannelse af hele denne karré.

Eksisterende forhold

Langs Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke ligger en række bygninger med boliger, erhverv og butikker samt en parkeringsplads med indkørsel fra Sct. Jørgens Gade. Den sydlige del af området er i dag indrettet med 48 parkeringspladser med adgang fra Sct. Jørgens Bakke.

Der er en niveauforskel mellem den sydligste og den nordligste del af lokalplanens område på ca. 3 meter. Størstedelen af niveauforskellen optages af en stejl skråning midt gennem området.

Hovedparten af den eksisterende bebyggelse er lav og består hovedsageligt af enkeltstående bygninger.

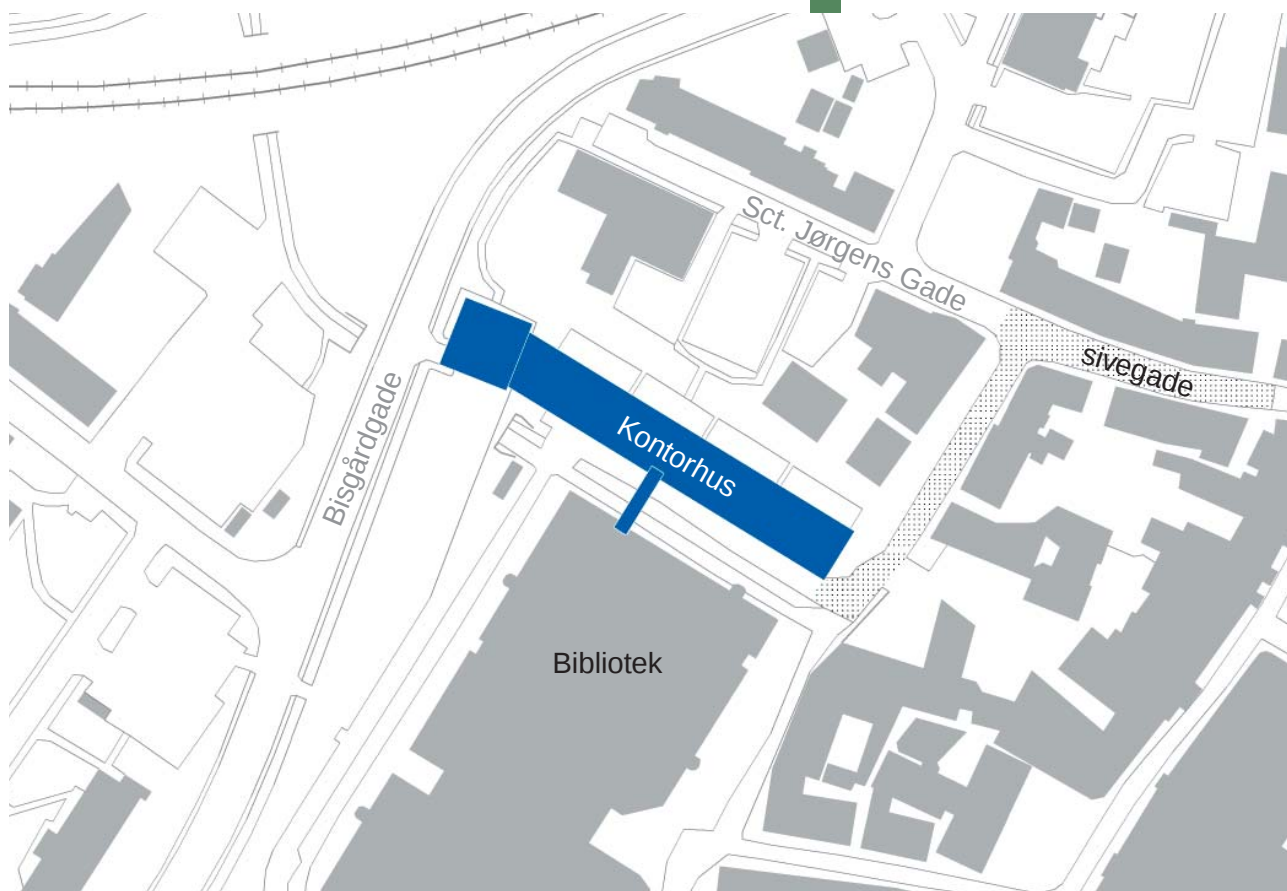
Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Området skal anvendes til centerfunktioner, som kontorer, hverv, bolig, butikker mm. - herunder et kontorhus nord for biblioteket.

De eksisterende 48 parkeringspladser umiddelbart nord for biblioteket fjernes ved opførelsen af kontorhuset. Dermed mindskes trafikken ad Sct. Jørgens Bakke betydeligt. Trafikmængden på Sct. Jørgens Bakke vil derfor blive begrænset til vareindlevering, cyklister, fodgængere og de bilister, der har ærinde på de ejendomme, der har vejadgang fra hhv. Sct. Jørgens Bakke og Sct. Jørgens Gade.

Med den begrænsede trafikmængde vil der på sigt være mulighed for at omdanne en del af gaden til sivegade. Den vil kunne fungere som en løkke på det eksisterende gågadesystem med forbindelse til den nyrenoverede kirkeplads og rådhusstræde. Det kan blive attraktivt at etablere butikker i bebyggelsens stueetage, hvorved der kan skabes mere byliv i området.





Eksempler på hvordan et kontorhus i princippet kan udformes inden for lokalplanens bestemmelser

Bebyggelse

Byggefelt A

Kontorhuset nord for biblioteket kan opføres i op til 3 etager på arealet umiddelbart nord for biblioteket og i op til 6 etager ved Bisgårdgade. Lokalplanen giver mulighed for at etablere gangforbindelser f.eks i form af gangbroer mellem bygningen og Rådhuset/biblioteket.

Et kontorhus med et etageareal på ca. 3.000 m² vil ikke fylde hele byggefeltet ud - derfor er den endelige afstand mellem bygningen og bl.a. skrænten og biblioteket fleksibel. Der skal blandt andet tages hensyn til lysindfaldet i kontorene.

Der vil også være forskellige alternativer til kontorhusets afslutning mod Sct. Jørgens Bakke.

Byggefelt B

Bebyggelse langs Sct. Jørgens Bakke og Sct. Jørgens Gade skal opføres langs gaden - gerne som sluttet bebyggelse - i op til 3 etager.

Trafikale forhold

Som tidligere beskrevet bliver der mulighed for at omdanne Sct. Jørgens Bakke og en del af Sct. Jørgens Gade til en sivegade.

Langs bibliotekets nordfacade skal der fortsat være en cykel-gangsti (Biblioteksstien) som en del af de eksisterende stiforbindelser. Ligeledes skal den eksisterende gangsti mellem Sct. Jørgens Gade og Rådhushaven bevares.

Hvis byggefelt B udnyttes fuldt ud, skal der sikres adgang til gården via en eller flere porte.

Trafikmængden på Sct. Jørgens Bakke forventes at falde markant, når de 48 parkeringspladser nedlægges. Krydset Bisgårdgade/Sct. Jørgens Gade forventes også at blive mindre belastet.

De nedlagte parkeringspladser tænkes genetablerede i et nyt parkeringshus ved Skolegade.

Den eksisterende udkørsel fra Rådhushaven til Bisgårdgade skal flyttes mod syd, hvis byggefelt A udnyttes henover den eksisterende udkørsel.

Parkeringspladser til kontorhuset er fornylig blevet etableret i det nye p-anlæg i Rådhushaven, hvor der er en bruttotilvækst på ca. 60 pladser - dvs. parkeringsbehovet til kontorhuset er opfyldt.

Støj

Mængden af trafikstøj vil falde som følge af den lavere trafikale belastning af området. Områdets anvendelse til centerformål og offentlige formål vurderes ikke at medføre

mere støj for omgivelserne, da anvendelsen ikke adskiller sig fra den eksisterende anvendelse i og omkring området.

Dog vil trafikmængden flytte til området omkring Skolegade og Bisgårdgade, hvor parkeringshuset tænkes opført.

Lokalplanområdet er generelt påvirket af en vis støjbelastning fra Bisgårdgade, som der skal være opmærksomhed på ved nybyggeri.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanens område er omfattet af et særligt følsomt drikkevandsområde og er et nitrutfølsomt indvindingsopland. Den eksisterende anvendelse må ikke erstattes af en mere grundvandstruende anvendelse.

Forsyningsledninger

Der er el-, vand- og spildevandsledninger i området, som enten skal respekteres eller flyttes i forbindelse med nybyggeri.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

I forbindelse med nærværende lokalplan er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 12, som justerer de eksisterende rammer for lokalplanlægning, så de tilpasses de aktuelle behov og ønsker for området. Tillægget fastlægger bl.a. en maximal bygningshøjde på 6 etager / 20 meter. Lokalplanens bestemmelser ligger inden for rammerne i kommuneplantillægget.

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 24. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af byplanvedtægt nr. 24, der ligger inden for lokalplanens område.

Området er også omfattet af lokalplan nr. 262 for skilte og facader i City. Bestemmelserne i lokalplan nr. 262 vil stadig være gældende for området.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videregående miljømæssige vurderinger af lokalplanen end

Klagevejledning vedr. miljøvurdering

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Klageberettiget er miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nmkn@nmkn.dk

Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra den 23. marts 2011. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. (privatpersoner) eller 3.000 kr. (andre). Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den 23. marts 2011.

dem, der fremgår af nærværende redegørelse. Beslutningen er truffet på baggrund af en gennemgang af lokalplanens mulige miljøpåvirkninger. Der er under denne gennemgang ikke afdækket betydelige, utilsigtede miljøpåvirkninger, jf. § 3 stk. 1 nr. 3 i Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1 i Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i Planloven (se klagevejledning her på s. 7).

Lokalplanens gennemførelse

Det er Holstebro Kommunes hensigt at opføre kontorhuset nord for biblioteket, så det står færdigt i 2013. Lokalplanens byggemuligheder i den øvrige del af området langs Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke er op til de enkelte grundejere at udføre, hvis behovet opstår.

Tilladelser efter anden lovgivning

Fortidsminder

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Holstebro Museum underrettes - jf. Museumslovens § 27 stk. 2.

Lokalplan nr. 1053-2

Område til centerformål nord for biblioteket i Holstebro

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre

- at der kan opføres bebyggelse til centerformål
- at biltrafikken på Sct. Jørgens Bakke kan mindskes
- at cyklister og fodgængere kan passere igennem området

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 395t, 406a, 402b, 403a, 404a, samt en del af 7000a, alle Holstebro Bygrunde og alle matrikler, der efter d. 01.02.2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er i byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området skal anvendes til centerformål.

Stk. 2. Butikker til dagligvarer og udvalgsvarer må opføres med et bruttoetageareal på højst 1.500 m² pr. butik.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bygninger skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet. Der kan dog opføres elevatorårne, gangbroer, skure og lignende uden for byggefeltet.

Stk. 2 Bygninger på Byggefelt B skal placeres med facaden i byggefeltets grænse mod vejen. Bygningen på hjørnet mellem Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke skal ikke nødvendigvis følge facadelinien i hjørnet - dvs. hjørnet kan udformes på anden måde inden for byggefeltet.

Stk. 3 Bygningerne må ikke overstige det etageantal og de bygningshøjder, der er vist på bilag 2, målt ud fra et koteplan, der fastlægges til lokalplanområdet sydøstlige hjørne. Tekniske foranstaltninger som f. eks. ventilati-

onsanlæg, elevatorer, gangforbindelser og lignende er undtaget så længe de er udformet som en naturlig del af bygningens arkitektur.

Stk. 5 Der kan opføres gangforbindelser mellem byggefelt A og biblioteket/Rådhuset, både over og under terræn - selvom det ikke er angivet med et byggefelt på kortbilag 2.

§ 5. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Lokalplan nr. 262 - facader og skilte i City - fastlægger bestemmelserne for bebyggelsens udseende og skiltning.

§ 6. Ubebyggede arealer

Stk. 1 Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti eller parkering skal indrettes til opholdsareal.

§ 7. Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter uden tilladelse fra Holstebro Kommune. Der må ikke foretages terrænregulering i eller nærmere naboskel end 0,5 meter.

§ 8. Veje og stier

Stk. 1 Der skal sikres vejadgang til parkeringsarealet bag byggefelt B fra Sct. Jørgens Gade. Hvis der opføres bygninger langs gaden skal der som minimum sikres adgang gennem en port.

Stk. 2 Der skal sikres stiforbindelser, som vist på bilag 2.

Stk. 3 Den eksisterende cykel- og gangsti a-a skal sikres som dobbeltrettet cykelsti med en bredde på mindst 3 meter og gangsti med en bredde på mindst 1,5 meter.

Stk. 4 Den eksisterende sti b-b skal sikres som gangsti mellem Sct. Jørgens Gade og Rådhushaven.

§ 9. Parkering

Stk. 1 Der må ikke etableres parkering i bygningers stueetage eller høj kælder, eller på terræn under bygninger, der derved er hævet op over terræn.

Stk. 2 Der må ikke etableres kælderparkering for biler under byggefelt A.

Stk. 3 Der skal etableres:

- mindst 1 parkeringsplads pr. 30 m² bruttoetageareal til butik

- mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv
- mindst 2/3 parkeringsplads pr. bolig

Et passende antal pladser skal etableres som handicappladser i henhold til Bygningsreglementet, SBI og Dansk Standard.

Der skal ikke etableres parkeringspladser for biler til bebyggelse på byggefelt A.

Stk. 2 En parkeringsplads til en personbil skal måle mindst 2,5 x 5 meter. En parkeringsplads til en handicapbil skal måle mindst 3,5 x 5 meter. En parkeringsplads til en kassebil skal måle mindst 4,5 x 8 meter.

Stk. 3 Der skal etableres:

- mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til butik op til 1000 m² bruttoetageareal til ansatte, samt det nødvendige til kunder
- mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv op til 1000 m² bruttoetageareal til ansatte, samt det nødvendige til kunder
- mindst 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Stk. 4 En cykelparkeringsplads skal måle mindst 0,7 x 2 meter - undtagen i tilfælde, hvor det kan godtgøres, at et mindre areal på en hensigtsmæssig måde kan tilgodese behovet.

Stk. 5 Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra parkeringsnormerne - mod indbetaling til Holstebro Kommunes parkeringsfond.

§ 10. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1 En del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 24, vedtaget af Holstebro Byråd d. 23. februar 1970, tinglyst d. 3. november 1970. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 1053 ophæves den del af byplanvedtægt nr. 24, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1 Der er tilslutningspligt til fjernvarme. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Hvis byggeriet udføres som lavenergibyggeri i overensstemmelse med bygningsreglementet, skal der gives dispensation fra tilslutningspligten, hvis der søges om det.

Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 9

nævnte parkeringspladser er etablerede med tilhørende tilkørsel.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den (.offgørelsesdato..) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den (.1 år efter off.g.).

Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

Stk. 2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

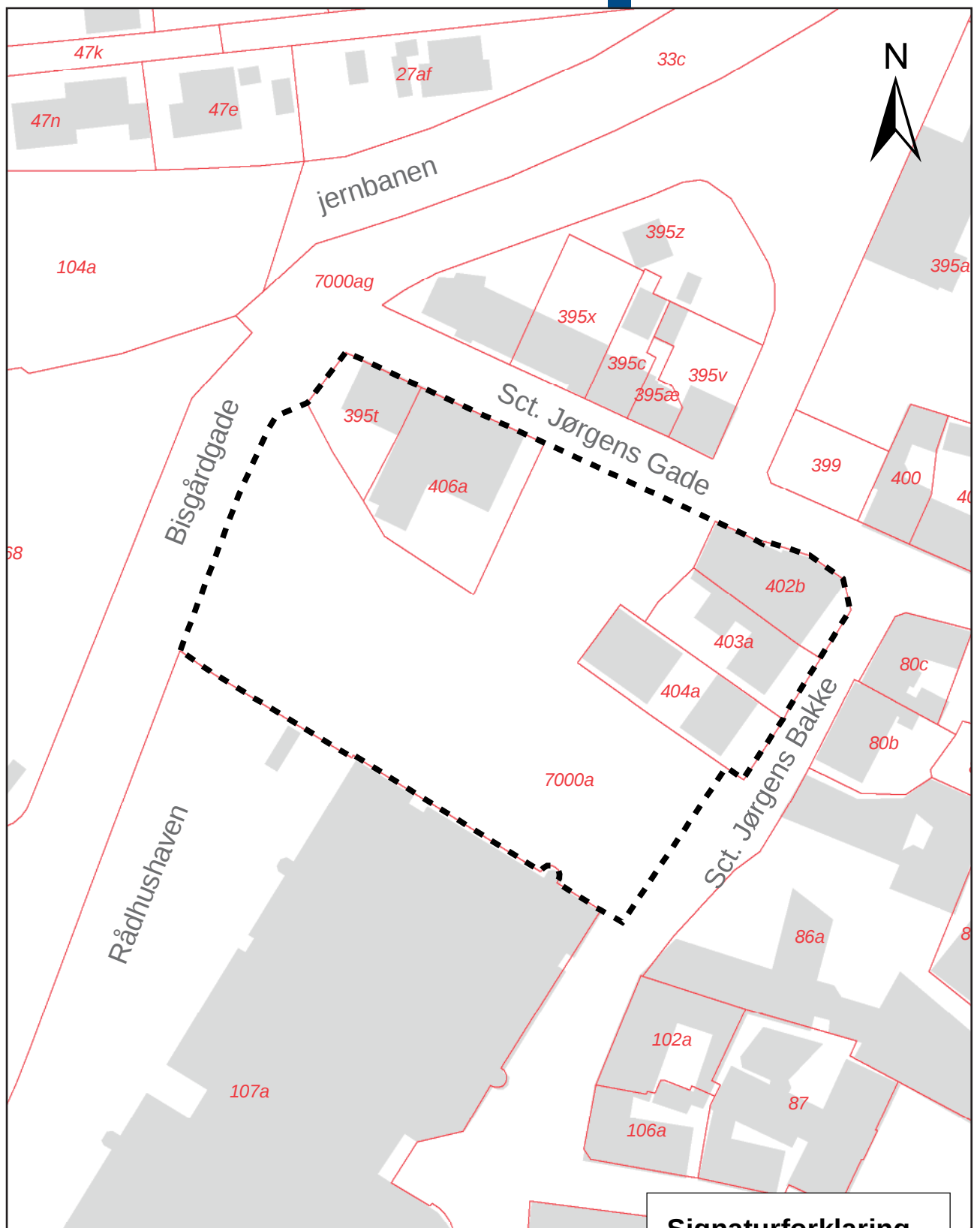
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 15. marts 2011 til offentliggørelse i 8 uger fra den 23. marts til den 18. maj 2011.

På Byrådets vegne

H. C. Østerby
Borgmester

/ Lars Møller
Kommunaldirektør

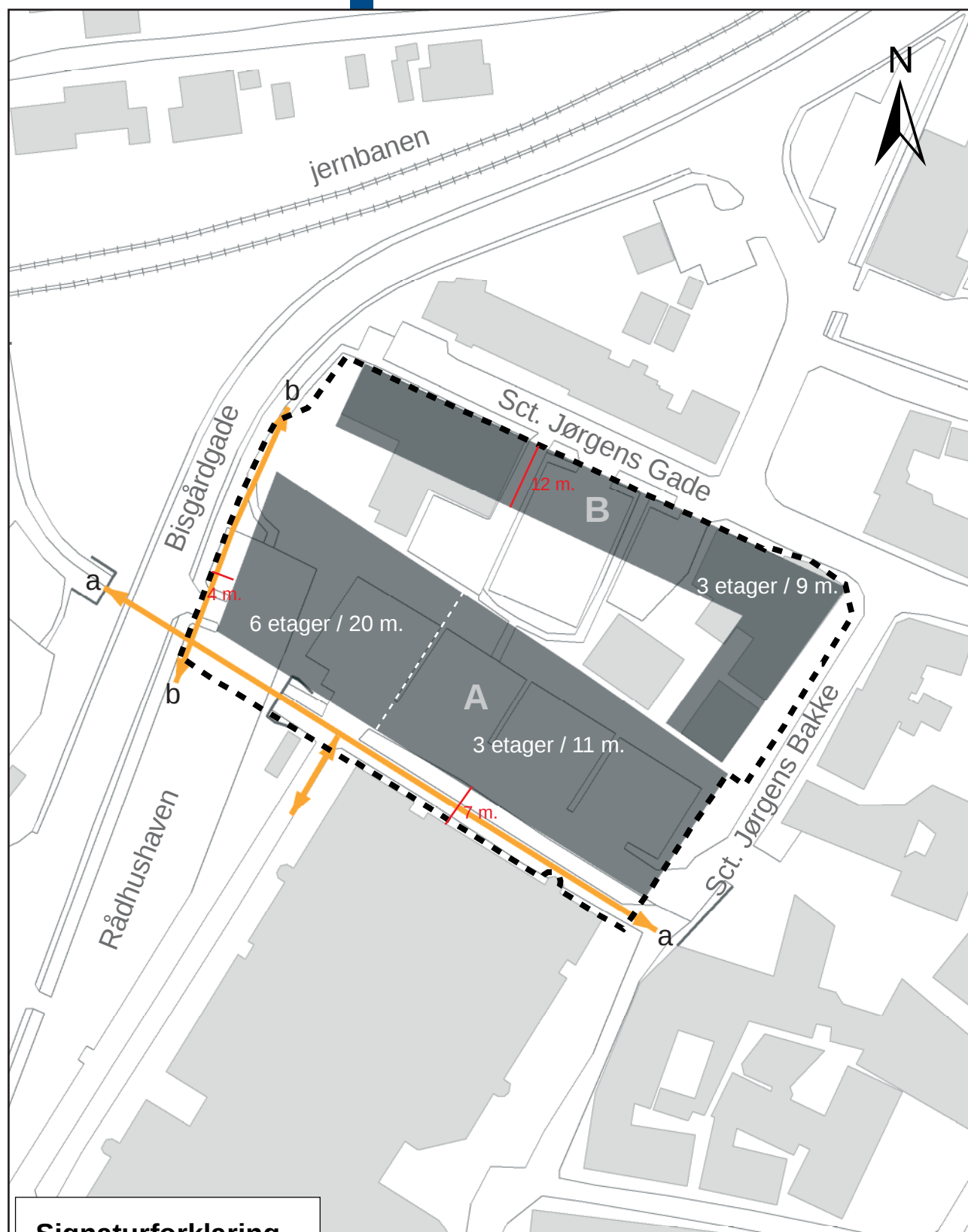


Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning

Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Matrikelblade



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Byggefelt
- Sti

Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse